



Nízkoenergetický dom od architektonického ateliéru Prodesi/Domesi z tvaroslovia i farebnosti funkcionalistických vil, obsah aj technické vybavenie tejto mestskej vily sú však nanajvýš súčasné.

# Kupujeme nehnuteľnosť

## časť 1 | **Rozhodnutie kúpiť**

TEXT: Ing. Martin Čapo  
FOTO: Dano Veselský, Prodesi/Domesi

*Kúpa nehnuteľnosti patrí medzi najväčšie životné rozhodnutia a vo väčšine prípadov je najväčšou finančnou investíciou, s akou sa v živote stretnete. Keďže ju človek zvyčajne absolvuje len 2- až 3-krát za život, spája sa v prvom rade s veľkým pocitom neistoty. Ak ste už aj mali s kúpou nehnuteľnosti skúsenosť, bolo to pravdepodobne dosť dávno a situácia na trhu aj vaše osobné pomery boli vtedy úplne odlišné.*

### **Najčastejšie tri otázky/obavy súvisiace s kúpou sú:**

- **Mám kupovať? A ak áno, mám kúpiť teraz?**
- **Ako si mám vybrať, aby som kúpil správne?**
- **Na čo si mám dať pozor a ako postupovať, aby som kúpu neskôr neolutoval?**

Všeobecný názor na to, či kupovať, je väčšinou jednoznačný – áno. Tvrdia to banky, pretože by vám radi požičali, tvrdí to štát, pretože občan s nehnuteľnosťou je zodpovedný občan s adresou, ktorý platí dane, tvrdia to zamestnávateľia, pretože sa stávajú stabilnejším a pracovitejším zamestnancom, tvrdia to realitné kancelárie, rodinní psychológovia, finanční poradcovia, vaši už nehnuteľnosť vlastníaci

známi aj vaši rodičia. Potreba mať vlastné bývanie je v nás natoľko zakorenená, že len malý počet z nás volí inú cestu.

**Podľa prieskumov viac než 80 % ľudí vlastní svoj dom či byt a viac než 80 % zo zvyšku by v budúcnosti chcelo svoje bývanie vlastníť.**

Táto potreba je univerzálna na celom svete, možno len percentá sa mierne líšia.

**Ak však odložíme emócie bokom, v prospech kúpy vlastného bývania nájdeme tri racionálne dôvody:**

**1. Vlastné bývanie dáva pocit istoty.**

Vaše bývanie, aj keď je založené v prospech banky, je váš majetok, o ktorom rozhodujete vy. Na rozdiel od nájmu rozhodujete, ako dlho tu budete bývať, s kým tu budete bývať, aká bude kvalita vášho bývania a (avšak nielen) akú farbu budú mať vaše steny či kde budú visieť obrazy.

**2. Vlastné bývanie poskytuje finančnú stabilitu.**

Na rozdiel od nájmu, nad ktorého finančnými parametrami nemáte kontrolu (výška nájmu môže rásť podľa vôle prenajímateľa), náklady na bývanie do veľkej miery kontrolujete vy. Či už je to výškou splátky úveru (najmä fixáciou úrokovej sadzby) alebo rozhodovaním (prípadne spolurozhodovaním) o výške prevádzkových nákladov (za energie, služby a údržbu).

**3. Vlastné bývanie predstavuje formu budovania osobného majetku.**

Napriek dramatickým výkyvom cien na trhu nehnuteľností v posledných rokoch predstavujú nehnuteľnosti dlhodobu jednu z najbezpečnejších investícií. Na atraktivnosti jej pridáva aj fakt, že takejto investícii väčšina (viac či menej) rozumie.

**Napriek uvedenému však existujú aj dva zásadné dôvody, pre ktoré sa kúpa vlastného bývania (dočasne) neodporúča:**

**1. Nekupujte vlastné bývanie, ak vaša finančná situácia nie je stabilná.**

Vlastný byt či dom by mal kupovať človek, ktorý má buď dostatok finančných prostriedkov (vo forme majetku či úspor) alebo ktorého príjmy zo zamestnania či podnikania sú relatívne stabilné (stabilné zamestnanie, perspektívne podnikanie).

**2. Nekupujte si byt či dom, ak sú vaše životné pomery v procese zmeny.**

Bývanie by mal kupovať iba človek, ktorý vie, kde chce v najbližšom období

žiť, prípadne aj v akom je zväzku a aké záväzky mu z toho vyplývajú (partnerstvo, manželstvo, deti a pod.) Finančná nestabilita a neistá životná situácia sú sice zásadné dôvody na oddialenie kúpy nehnuteľnosti, najčastejšie diskutovanou medzi kupujúcimi je však situácia na trhu. Tú ale zámerne neuvádzame ako zásadný dôvod, pretože rozhodnutie o kúpe nehnuteľnosti, okrem investičného nákupu, by na ňu nemalo byť viazané.

**Situácia na trhu nehnuteľností je aj vďaka udalostiam od roku 2007 (dramatický rast a následný pokles cien) jednou z najrozporupnejších tém.**

**Pri rozhodovaní každého kupujúceho sú kľúčovými tieto argumenty:**

**1. Trh nehnuteľností z dlhodobého hľadiska ovplyvňuje najmä demografia.**

Aj keď sa počet našej populácie dramaticky nezvyšuje, ani neklesá, a pokiaľ sa neudeje niečo dramatické (vojna,

**zlatá minca**<sup>®</sup>  
**2010**  
**1. MIESTO**  
Stavebné sporenie

**ZÍSKAJTE**  
**AŽ O 600 € VIAC**  
**S RODINNÝM**  
**STAVEBNÝM SPORENÍM**  
**DO 31. 12. 2010**

Iba s Wüstenrot rodinným stavebným sporením získate:

- **garantované zhodnotenie vkladov až 14,5 %**
  - 2 % p. a. základná úroková sadzba
  - viacnásobná štátna prémie vo výške 12,5 %
- extra bonus navyše až 4 % v závislosti od výšky vkladu v roku 2010
- štátnu prémie až pre 6 osôb na 1 zmluve pre rodičov a až 4 neplnoleté deti
- výraznú úsporu na poplatkoch

Viac informácií na [www.wustenrot.sk](http://www.wustenrot.sk)  
alebo na infolinke 0800 111 123



**wüstenrot**   
STAVEBNÁ SPORITELŇA  
... člen vašej rodiny

nákaza, úder meteoritu – vyberte si, čo považujete za najpravdepodobnejšie), stále tu bude veľký (a mierne narastajúci) počet ľudí s potrebou bývať (dopyt).

*2. Bytový fond je u nás obzvlášť starý a vo všeobecnosti svojím objemom a štruktúrou nezodpovedá dopytu.*

Aj keď sa v poslednom období postavilo relatívne veľké množstvo nových bytov a domov, stále počtom neuspokojili potrebu, ktorá od 2. svetovej vojny dramaticky narastla. Zároveň možno povedať, že väčšina bytov a domov (stačí letný pohľad na internet) neodráža súčasné potreby bývania či už parametrami alebo stavom. Ak teda odhliadneme od cyklického vývoja na trhoch (nielen realitnom), pre individuálne špecifiká vybraných lokalít (lokálny pomer ponuka – dopyt) platí všeobecné pravidlo, že nehnuteľnosti si stabilne udržiavajú svoju hodnotu, a tak je rozhodnutie kúpiť (investovať do nehnuteľnosti) rozumné a aj relatívne bezpečné.

**Pre kupujúceho je preto prioritou zrealizovať kúpu nehnuteľnosti v danom čase čo najlepšie a najvýhodnejšie, a nie čakať na ideálnu situáciu na trhu.**

Z dlhodobého hľadiska (časový horizont 5 – 8 rokov, resp. i viac) totiž správnosť rozhodnutia kúpiť ovplyvňujú skôr parametre danej nehnuteľnosti vo vzťahu k iným nehnuteľnostiam než fakt, že bola kúpená pred nárastom cien či v cenovom vrchole daného obdobia

### Nájom alebo kúpa?

*Pri otázke, či kúpiť, treba zvážiť, či je finančne výhodnejšie byť v nájme alebo vlastniť. Ak máte zmysel pre finančné záležitosti, je pravdepodobné, že ste si to už spočítali, ale pre ostatných je určený rýchly prepočet, ktorým môžu svoje rozhodnutie zracionalizovať. Ak kupujete nehnuteľnosť ako alternatívu k jej nájmu, je kúpa pre vás určite výhodná, ak je výška mesačnej splátky 100 % hypotekárneho úveru (s minimálne fixovanou úrokovou sadzbu na 3 roky) nižšia ako mesačná splátka nájmu. Kúpa je pre vás výhodná aj v tom prípade, ak je výška nájmu nižšia ako výška splátky úveru, ale vyššia, ako mesačná splátka úroku z úveru. Samozrejme, treba vziať do úvahy aj všetky náklady na spojené s kúpou vrátane rekonštrukcie.*



Bratislavská kolónia malých bytov od architekta Emila Belluša, postavená začiatkom 30. rokov 20. storočia, je ukážkou progresívneho prístupu k riešeniu bývania na čo najmensej ploche.

## Dôvody na kúpu

***Ak ste presvedčení, že nadišiel správny čas na kúpu nehnuteľnosti, skôr, než sa pustíte do jej hľadania, sa zamyslite nad svojou situáciou a dôvodmi, ktoré vás k nej vedú. Tie totiž ovplyvnia spôsob výberu nehnuteľnosti a pri vašom rozhodovaní budú kľúčové.***

Existujú dva najbežnejšie dôvody na kúpu nehnuteľnosti: kúpa na bývanie a kúpa ako investícia, pričom z nich vyplývajú aj kritériá jej výberu (lokality, typ, počet izieb a dispozícia obytného priestoru, výmera, poschodie, stav atď.). Takýto prístup sa však často stáva príčinou, prečo sa kupujúci pri hľadaní nehnuteľnosti „zasekne“. Navyše, nehnuteľnosť síce môže síce spĺňať kritériá, napriek tomu môžete mať pocit, že nie je tou pravou, prípadne zažijete neprijemné vytriezvenie po tom, čo sa nastahujete (zistíte, že nové bývanie vám spôsobilo úplne nové problémy a tie staré vôbec nevyriešilo podľa vašich predstáv).

**Problém je v tom, že rozhodnutie o výbere a kúpe nehnuteľnosti býva do veľkej miery emocionálne.**

Výber bývania sa často pre svoju závažnosť prirovnáva k voľbe partnera. Ani toho si nevyberáte na základe jasne stanovenej farby očí, vlasov, výšky a hmotnosti, ale pre kombináciu rôznych vlastností a toho, aký máte celkový dojem. To isté platí aj pre výber nehnuteľnosti. Za vašou pohnútkou nadobudnúť nehnuteľnosť stojí najčastejšie pocit nepohodlia v existujúcom bývaní. Skôr, než sa pustíte do hľadania vhodnej nehnuteľnosti, musíte mať jasno v tom, čo potrebujete a aký problém chcete kúpou nehnuteľnosti vyriešiť. Zohľadnite aj očakávania ostatných osôb, ktoré sa budú výberu

zúčastňovať a nehnuteľnosť s vami užívať. Nejde pritom o formálne atribúty nehnuteľnosti, ako sú počet izieb a ich dispozícia, výmera, poschodie, balkón a podobne. Zvážte individuálne potreby jednotlivých členov rodiny so zreteľom na budúcnosť, napríklad, aký priestor budete potrebovať na to, aby ste mohli v pokoji pracovať, aké podmienky budú potrebovať vaše deti na štúdium a kontakty s priateľmi a pod.

### Skutočne potrebujete nový dom?

*Napište si na papier do jedného stĺpca problémy vášho súčasného bývania, do druhého im priradte dôležitosť a do tretieho napíšte možné riešenia v novom bývaní. Možno s prekvapením zistíte, že kúpa rodinného domu nie je v skutočnosti tým najlepším riešením vašej potreby súkromia a väčšieho priestoru. Často sa stáva, že riešenie problému alebo naplnenie potreby je možné aj v existujúcej nehnuteľnosti, respektíve nesúvisí s nehnuteľnosťou vôbec.*

### Stanovenie kritérií na výber novej nehnuteľnosti je druhým krokom

Ak ste si dôsledne spísali dôvody, ktoré vás vedú k úvahám o novej nehnuteľnosti, váš zoznam kritérií sa už zrejme začal formovať v treťom stĺpci. Tieto kritériá predstavujú vlastnosti, ktoré podľa vás nehnuteľnosť musí (nekompromisné kritériá) alebo by mala (kompromisné kritériá) mať. Ako určite zistíte neskôr pri kontakte s realitou, pokiaľ nemáte neobmedzený rozpočet, je vhodné nekompromisné kritériá obmedziť na minimum.

Náš seriál vznikol na základe knihy **Kupujeme/Predávame nehnuteľnosť**, v spolupráci s jej autorom Martinom Čapom a podobne ako kniha by mal byť stručným návodom, ktorý pomôže každému, kto zvažuje kúpu nehnuteľnosti. Postupne by sme chceli všetkým potenciálnym vlastníkom nehnuteľnosti vysvetliť, čo je dôležité pri jej kúpe, akých chýb sa vyvarovať, na čo si dať pozor a ktoré „drobnosti“ pomôžu zrealizovať celú transakciu s prehľadom (a v ideálnom prípade pri nej ešte aj ušetriť). Ak ste v štádiu úvah, sledujte náš seriál, určite vám bude časom pri kúpe bytu či domu neoceniteľným pomocníkom. A ak ste v časovej tiesni alebo chcete nehnuteľnosť predajť, hľadajte v knižkupectvách knižku **Kupujeme/Predávame nehnuteľnosť**.

